

PAT-NO: JP404052198A

DOCUMENT-IDENTIFIER: JP 04052198 A

TITLE: APPARATUS FOR EVALUATING PRICE OF LAND

PUBN-DATE: February 20, 1992

INVENTOR-INFORMATION:

NAME

SUZUKI, TAKAO

ASSIGNEE-INFORMATION:

NAME

COUNTRY

KOUKIYOU CHIKEN KK

N/A

APPL-NO: JP02162519

APPL-DATE: June 20, 1990

INT-CL (IPC): B42D015/00

US-CL-CURRENT: 283/72

ABSTRACT:

**PURPOSE:** To more objectively and clearly display the evaluation of the price of land by adding official price data, inheritance tax data, municipal property tax data and appraised real estate price data to road data, traffic data, commercial data, public facilities data and regional factor data at every reference area, standard area and arbitrary investigation point.

**CONSTITUTION:** The factor forming the price of land is investigated at every investigation point (reference area, standard area, arbitrary investigation point). The first is road data and points are added according to the kind (national road, prefectural road, etc.) of neighboring roads, the widths thereof, the presence of pavement, the presence of a footway or a culvert and continuity. The second is traffic data and the third is commercial data and the fourth is public facilities data and the last is regional factor data. When balance is taken through the comparison with a reference area and a standard area (mean) in order to evaluate the point detail, the evaluation of the arbitrary point is roughly cleared. In addition thereto, the official price data of the National Land Administration Agency, the inheritance tax data and municipal property tax data (compared with the past one) of the National Tax Administration Agency and private appraised real estate price data are also simultaneously displayed to still more make the evaluation of the area concerned clear.

COPYRIGHT: (C)1992,JPO&Japio

## ⑫ 公開特許公報(A) 平4-52198

⑤ Int. Cl.<sup>5</sup>

識別記号

庁内整理番号

⑬ 公開 平成4年(1992)2月20日

B 42 D 15/00

6548-2C

審査請求 未請求 請求項の数 1 (全2頁)

⑭ 発明の名称 地価の評価方式

⑯ 特 願 平2-162519

⑰ 出 願 平2(1990)6月20日

⑱ 発 明 者 鈴 木 孝 雄 埼玉県川口市上青木4丁目2番22号 公共地研株式会社内

⑲ 出 願 人 公共地研株式会社 埼玉県川口市上青木4丁目2番22号

⑳ 代 理 人 弁理士 佐藤 彰芳

## 明 細 書

## 1. 発明の名称

## 地価の評価方式

## 2. 特許請求の範囲

(1) 基準地、標準地、任意調査地点ごとに、道路情報、交通情報、商業情報、公共施設のプラス及びマイナス情報、地域要因のプラス及びマイナス情報を調べて、その内容により予め設定されたランクによって点数を与え、それに公示価格情報、相続税情報、固定資産税情報、不動産鑑定価格情報を加味し、一覧できる調査票にまとめることを特徴とする地価の評価方式。

## 3. 発明の詳細な説明

## 〔産業上の利用分野〕

本発明は地価、即ち、土地の評価をより理想に近く、時代の変遷に適合させて合理的に判断、策定することができる評価方式に関する。

## 〔発明の背景〕

一般的に、土地の価格は実際の取引価格の外に税金の対象とされる公共機関設定の価格(公示

価格)が存在している。実際の取引価格は需要の関係で大きく変動するが、公示価格は税の公平さ等の見地から地方税法等でその上昇率が規制されているもので、取引価格とはかなり差があるのが現状である。

公示価格は一つの市町村ごとに基準地、及び標準地を決め、その比較バランスにより策定、決定される。基準地は地目別に一番高価格な個所である一箇所であり、標準地は数箇所選定された地点である。

しかしながら、この従来の評価方式にあっては明確な基準がなく、特に国税庁による相続税やまた固定資産税の税金面について不平感が生じてしまうものであり、逆に国税庁サイドとしても明確な基準がないため増額する資料にもこと欠いていたのが実情である。

## 〔発明の目的〕

そこで、本発明は必要とする調査地点ごとに地価を形成するための要因の明細を明確に表示し、比較によるバランスを把握し、3年ごとに行なわ

れる評価のサンプル価格を表出することもでき、特に税額の不公平感を是正し、税額決定側にも有力な資料を得られるようにした地価の評価方式を提供することを目的としている。

#### 〔課題を解決するための手段〕

この目的を達成するために、本発明に係る地価の評価方式は、基準地、標準地、任意調査地点ごとに、道路情報、交通情報、商業情報、公共施設のプラス及びマイナス情報、地域要因のプラス及びマイナス情報を調べて、その内容により予め設定されたランクによって点数を与え、それに公示価格情報、相続税情報、固定資産税情報、不動産鑑定価格情報を加味し、一覧できる調査票にまとめることを特徴としている。

#### 〔作用〕

上記した構成としたことにより、任意地点における地価形成要因が明確に表記され、比較バランスを正確に把握することが可能となって、特に税金に関して納税のいく評価を実現することができ

る。下水道、ガス、電気等の有無に加え、区画整理の有無等によりプラス加点されるが、地質の悪さや浸水、騒音等はマイナス加点されていく。これらを明細に表出して総得点を出す訳だが、諸々の事情を加味しての補正が最終的に加えられ、任意地点のポイントがはじき出される。

また、このポイント明細を評価するために、基準地、標準地（平均）と比較してバランスを見ると、その任意点の評価が大体的に明らかになってくる。さらに、これに加えて、国土庁の公示価格情報、国税庁の相続税情報、固定資産税情報（過去のものとの比較）、及び民間における不動産鑑定価格情報も同時に表出することにより、当該地の評価がより一層明確化されてくる。

上記したように、本実施例に係る地価の評価方式によると、地価評価を形成する要因の明細が明確となって基準地や標準地との比較バランスを明確に把握することができ、過去の評価からの比較率により、分析が容易となり、次期評価のサンプル価格を算出することができ、それに課税の決定

#### 〔実施例〕

次に、本発明の実施の一例を説明する。

本発明にあって、任意地点の地価評価を客観的に把握するためには、基準地及び標準地と比較してバランスを見ることになる。即ち、調査地点（基準地、標準地、任意調査地点）ごとに地価を形成する要因を調査し、その情報は内容によりランク分けして点数を付点していく。この情報には大別して5種類存在する。第一は道路情報であり、近辺道路の種類（国道、県道等）、その幅員、舗装の有無、歩道、側溝等の有無及び連続性等によりポイントが加点されていく。第二は交通情報であり、駅、バス停等の有無、距離、本数等により加点される。また第三は商業情報であり、生活に密着する大型店舗商店街等の有無とそこまでの距離により加点される。第四は公共施設情報であり、都市公園、役所、学校、病院、図書館等の有無及びその距離によりプラス加点されていくが、ゴミ処理場等の場合はその距離も加味してマイナス加点される。最後は地域要因情報であり、

した評価額を加味しての決定調査を作成できる。さらに、出来上がった調査票を基に、各種の一覧表やグラフ等が容易に作成できるようになっている。

#### 〔発明の効果〕

上述したように、本発明に係る地価の評価方式によると、地価の評価がより客観的に、明確に比較して表出されるために、その把握が容易となり、特に各種税額において理想に近い算定がなされる。また、各地点においても、認識が具体的となって不公平感が是正されていくことも期待できるものとなっている。

特許出願人 公共地研株式会社

代理人 弁理士 佐藤 彰芳